



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Liljekonvaljen i Järvastaden

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 18</b>

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

### Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen har sitt säte i Solna.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-12-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-10-15 och nuvarande stadgar registrerades 2023-11-09 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Liljekonvaljen 1	2013	Solna

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Protector Försäkring Sverige.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2014 och består av 3 flerbostadshus.

Värdeåret är 2014.

Föreningen har 145 bostadsrätter om totalt 11 752 kvm och 4 lokaler om 265 kvm. Byggnadernas totalyta är 12 017 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Adrian Jelveh	Ordförande
Eva Johanna Wretås	Styrelseledamot
Patricia Mauritzson	Styrelseledamot
Rolf Nilsson	Styrelseledamot
Ulf Aronsson	Styrelseledamot
Anna Jenny Maria Lundkvist	Suppleant

## Valberedning

Vaia Zigouris  
Katarina Linnér  
Sanja Ranica

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsens ledamöter två i förening.

## Revisorer

Niklas Bromér Auktoriserad revisor KPMG AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-01.

Extra föreningsstämma hölls 2023-09-21. Stadgeändringar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2051. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

## Utförda historiska underhåll

- 2023 ● Målning av träpanel (träfasad)  
Träpartier för samtliga ytterdörrar/fönster slipade och lackade
- 2020 ● Stamspolning - Tidigarelagd pga vissa problem med avloppen

## Planerade underhåll

- 2024 ● OVK besiktning  
Målning av trädetaljer, terrasskärmar, staket och övriga trädetaljer på gården

## Avtal med leverantörer

Fastighetsskötsel	CFAB City Förvaltning
Städning	Finexia
Snöröjning	Swedal Fastighet AB
Hissar	Schindler Hiss AB
Kabel TV, Bredband o IP telefoni	Ownit AB
El	Vattenfall
Vatten	Solna Vatten
Mätning av el och varmvattenförbrukning	Infometric AB
Fjärrvärme	Norrenergi
Sophämtning	Prezero Recycling AB
Ekonomisk Förvaltning	SBC
Energi & Klimatoptimering	Nordomatic
Trädgårdsskötsel	Stockholms Trädgårdsmästare
Service avfallskärl	Lövhamnen UWS AB
Porttelefoni	Säkra Fastigheter

Serviceavtal Lås	BB gruppen - Bysmeden Lås
Laddplatser bilar	Eways AB
Entrémattor	Friday Riv, Städ o Bygg AB
Garageport	Una portar AB

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Månadsavgiften består av två andelstal, drift/underhåll och kapital. Den som erlagt frivilligt kapitaltillskott (sin andel av föreningens låneskuld) får för kapitalandelstalet 0 kr och betalar endast för drift/underhåll för sin boyta.

Den enskilda individen får därigenom större inflytande över sin boendekostnad genom att själv kunna välja finansieringsmetod, institut, belopp, bindningstid, amorteringsvillkor mm. Se bilagan Differentierade Kapitaltillskott för särredovisning av kostnaderna.

Årsavgiften höjdes från 2023-01-01 med 20% för samtliga medlemmar. Samtidigt sänktes årsavgiften för alla medlemmar med andelstal 2 med 26%, varför den genomsnittliga höjningen för alla med andelstal 2 blev 8,27%.

Intäkten från avgift för andelstal 2 ska i enlighet med föreningens stadgar täcka kostnaden för separat lån som f.n uppgår till kr 34.586.000 kr.

Då ränteläget försämrades till låneomsättningen i mars 2023 tvingades vi höja avgiften för andelstal 2 från 2023-10-01 med 15% för att erhålla full täckning för berört lån under året.

Styrelsen budgeterade för en elkostnad under 2023 som var högre än det verkliga utfallet. Tillsammans med elbidraget påverkade detta föreningens resultat positivt i relation till budget.

Föreningens likviditet har därför förbättrats ytterligare, varför styrelsen planerar att genomföra en extra amortering med 2-2,5 mkr i samband med låneförfall i mars 2024.

Styrelsen har i samförstånd utsett SBC Finans för att hantera kommande låneupphandlingsprocess för de lån som förfaller i mars 2024.

### Övriga uppgifter

Sopkasunen på Våtmarksvägen har byggts om till kasun för endast matavfall enligt nya krav från Solna Stad.

Pergola på innergård färdigställd.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 231 st. Tillkommande medlemmar under året var 33 och avgående medlemmar under året var 35. Vid räkenskapsårets slut fanns det 229 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 20 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	11 590 033	9 825 697	9 839 963	9 999 844
Resultat efter fin. poster	-945 397	-812 437	-363 437	341 280
Soliditet (%)	77	77	76	76
Yttre fond	2 971 715	2 493 923	1 986 651	1 479 379
Taxeringsvärde	447 836 000	447 836 000	365 426 000	365 426 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	809	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	79,4	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 494	10 559	10 814	11 112
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	10 263	10 326	10 575	10 867
Sparande per kvm totalyta, kr	260	221	248	341
Elkostnad per kvm totalyta, kr	122	119	81	71
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	76	70	67	67
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	19	16	18	17
Energikostnad per kvm totalyta, kr	218	205	166	154
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,42	-	-	-
Räntekänslighet (%)	12,98	-	-	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el och vatten (totalt 1 381 914 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

Förlusten är främst kopplad till föreningens höga avskrivningskostnader. Kassaflödet är däremot positivt och sparandet ligger på 260 kr/kvm, vilket är betydligt över vad som behövs enligt vår underhållsplan.

Från 2023-10-01 höjdes avgiften för avgift kapital med 15% för att täcka räntekostnaden för berört lån utifrån räntekostnaden under 2023 samt beräknad ränta vid låneomsättningen i mars 2024.

Från 2024-01-01 höjdes även årsavgift bostäder med 10% med anledning av förväntade högre räntor för föreningens övriga lån med förfall i mars 2024 samt ökade övriga kostnader med anledning av inflationen under 2023.

I den budget vi lagt för 2024 kommer vi även i fortsättningen ha ett positivt kassaflöde och ett sparande som ligger över vad som krävs i underhållsplanen

De lån som omsattes i mars 2024 har även fått betydligt lägre räntor än vad vi budgeterade.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	364 710 000	-	-	364 710 000
Upplåtelseavgifter	53 225 892	-	-	53 225 892
Fond, yttre underhåll	2 493 923	-132 600	610 392	2 971 715
Balanserat resultat	-729 436	-680 413	-610 392	-2 020 241
Årets resultat	-813 013	813 013	-945 397	-945 397
<b>Eget kapital</b>	<b>418 887 366</b>	<b>0</b>	<b>-945 397</b>	<b>417 941 969</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 409 849
Årets resultat	-945 397
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-610 392
<b>Totalt</b>	<b>-2 965 638</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	736 303
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-2 229 335</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.



## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	11 590 033	9 825 697
Övriga rörelseintäkter	3	374 383	62 357
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>11 964 417</b>	<b>9 888 054</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-6 031 862	-5 159 842
Övriga externa kostnader	9	-402 960	-412 252
Personalkostnader	10	-241 411	-221 042
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 335 928	-3 340 448
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-10 012 160</b>	<b>-9 133 585</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 952 256</b>	<b>754 470</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		100 024	253
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 997 610	-1 567 160
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 897 586</b>	<b>-1 566 907</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-945 329</b>	<b>-812 437</b>
<b>Skatt</b>		<b>-68</b>	<b>-576</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-945 397</b>	<b>-813 013</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 18	535 151 057	538 390 472
Pågående projekt		0	120 110
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>535 151 057</b>	<b>538 510 582</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>535 151 057</b>	<b>538 510 582</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		222 382	96 649
Övriga fordringar	13	3 192 873	2 399 276
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	110 434	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 525 689</b>	<b>2 495 926</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Kortfristiga placeringar	15	1 000 000	800 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>1 000 000</b>	<b>800 000</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		3 765 345	3 309 142
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 765 345</b>	<b>3 309 142</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>8 291 034</b>	<b>6 605 068</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>543 442 091</b>	<b>545 115 650</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		417 935 892	417 935 892
Fond för yttre underhåll		2 971 715	2 493 923
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>420 907 607</b>	<b>420 429 815</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 020 241	-729 436
Årets resultat		-945 397	-813 013
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 965 638</b>	<b>-1 542 449</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>417 941 969</b>	<b>418 887 366</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	43 125 000	68 625 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>43 125 000</b>	<b>68 625 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	80 200 000	55 450 000
Leverantörsskulder		398 573	337 240
Skatteskulder		309 366	307 493
Övriga kortfristiga skulder		295 380	334 029
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 171 803	1 174 522
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>82 375 122</b>	<b>57 603 284</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>543 442 091</b>	<b>545 115 650</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1 952 256</b>	<b>754 470</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	3 335 928	3 340 448
	<b>5 288 184</b>	<b>4 094 918</b>
Erhållen ränta	81 717	253
Erlagd ränta	-2 819 053	-1 735 045
Betald inkomstskatt	-68	-576
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>2 550 781</b>	<b>2 359 550</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-206 868	-204 781
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-156 719	244 162
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 187 194</b>	<b>2 398 931</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	23 598	-120 110
Förvärv av finansiella tillgångar	-200 000	-100 000
Avyttring av finansiella tillgångar	0	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-176 402</b>	<b>-220 110</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	2 264 000	0
Amortering av lån	-3 014 000	-3 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-750 000</b>	<b>-3 000 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>1 260 792</b>	<b>-821 179</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>5 385 648</b>	<b>6 206 827</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>6 646 440</b>	<b>5 385 648</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Liljekonvaljen i Järvastaden har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 - 10 %
---------	-------------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	6 405 120	5 147 465
Årsavgift bostäder, kap tillsk	1 435 874	1 826 085
Hysesintäkter lokaler, moms	607 835	554 050
Hysesintäkter garage	995 400	1 065 200
Hysesintäkter garage, moms	48 800	60 000
Deb. fastighetsskatt, moms	46 116	0
Intäkter kabel-TV	313 200	348 000
Vatten, moms	6 000	145 000
Varmvatten	0	275 687
Varmvatten, moms	495 592	41 428
Vattenintäkter avräkning	0	-254 666
Elintäkter avräkning, moms	0	-457 591
El, moms	979 980	949 960
Elintäkter laddstolpe moms	86 793	63 228
Påminnelseavgift	2 340	0
Dröjsmålsränta	665	0
Pantsättningsavgift	31 500	43 712
Överlåtelseavgift	24 159	0
Andrahandsuthyrning	20 584	18 101
Vidarefakturerade kostnader	66 356	0
Vidarefakturerade kostnader, moms	23 726	0
Öres- och kronutjämning	-7	38
<b>Summa</b>	<b>11 590 033</b>	<b>9 825 697</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Fakturerade kostnader	0	44 212
Elstöd	353 585	0
Övriga intäkter	2 829	18 145
Försäkringsersättning	17 969	0
<b>Summa</b>	<b>374 383</b>	<b>62 357</b>

#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	241 144	204 434
Fastighetsskötsel utöver avtal	24 617	22 098
Fastighetsskötsel gård enl avtal	109 850	51 739
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	10 637	6 897
Larm och bevakning	0	21 819
Städning enligt avtal	146 353	146 353
Städning utöver avtal	42 958	39 432
Sotning	4 169	5 658
Hissbesiktning	15 882	17 646
Brandskydd	24 168	0
Bevakning	23 737	19 316
Gårdkostnader	12 698	30 314
Gemensamma utrymmen	28 572	56 925
Sophantering	0	16 427
Garage/parkering	6 023	0
Snöröjning/sandning	87 894	89 726
Serviceavtal	349 555	283 220
Mattvätt/Hyrmattor	22 289	29 894
Förbrukningsmaterial	235 050	274 068
<b>Summa</b>	<b>1 385 596</b>	<b>1 315 967</b>

#### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Försäkringsärende	18 506	0
Installationer	19 682	0
Bostadsrättslägenheter	5 441	0
Hyseslokaler	36 550	5 143
Trapphus/port/entr	10 915	0
Sopphantering/återvinning	1 553	45 537
Dörrar och lås/porttele	3 431	46 471
VVS	5 342	40 511
Värmeanläggning/undercentral	0	31 295
Ventilation	8 406	0
Einstallationer	52 953	3 687
Tele/TV/bredband/porttelefon	4 689	0
Hissar	163 550	233 474
Garage/parkering	35 841	3 473
Vattenskada	25 438	14 690
Skador/klotter/skadegörelse	0	20 640
<b>Summa</b>	<b>392 296</b>	<b>444 921</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Sopphantering/återvinning	35 188	33 042
Ventilation	85 177	0
Elinstallationer	26 924	0
Hiss	15 930	0
Fasader	498 900	0
Mark/gård/utemiljö	74 185	99 560
<b>Summa</b>	<b>736 303</b>	<b>132 602</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	1 471 452	1 433 195
Uppvärmning	918 885	842 049
Vatten	227 504	188 202
Sophämtning/renhållning	244 268	240 817
<b>Summa</b>	<b>2 862 109</b>	<b>2 704 263</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	221 778	100 589
Bredband	279 417	307 141
Fastighetsskatt	154 362	154 360
<b>Summa</b>	<b>655 557</b>	<b>562 090</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	658	481
Tele- och datakommunikation	29 664	8 583
Juridiska åtgärder	18 761	0
Inkassokostnader	11 256	9 987
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	882
Revisionsarvoden extern revisor	18 668	18 668
Styrelseomkostnader	11 855	5 500
Fritids och trivselkostnader	613	0
Föreningskostnader	11 482	2 297
Förvaltningsarvode enl avtal	204 044	198 364
Överlåtelsekostnad	19 623	0
Pantsättningskostnad	30 502	0
Korttidsinventarier	0	6 310
Administration	27 988	62 287
Konsultkostnader	17 846	98 894
<b>Summa</b>	<b>402 960</b>	<b>412 252</b>



## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	183 700	168 200
Arbetsgivaravgifter	57 711	52 842
<b>Summa</b>	<b>241 411</b>	<b>221 042</b>

### Anställda under året

Föreningen har inte haft någon anställd.

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	2 989 919	1 566 815
Dröjsmålsränta	7 383	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	308	167
Övriga räntekostnader	0	178
<b>Summa</b>	<b>2 997 610</b>	<b>1 567 160</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	560 928 475	560 928 475
Årets inköp	96 513	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>561 024 988</b>	<b>560 928 475</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-22 538 003	-19 197 555
Årets avskrivning	-3 335 928	-3 340 448
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-25 873 931</b>	<b>-22 538 003</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>535 151 057</b>	<b>538 390 472</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>160 074 715</i>	<i>160 074 715</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	314 800 000	314 800 000
Taxeringsvärde mark	133 036 000	133 036 000
<b>Summa</b>	<b>447 836 000</b>	<b>447 836 000</b>

### NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	157 760	153 720
Momsavräkning	44 016	0
Klientmedel	0	2 076 506
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	26 989	26 989
Övriga kortfristiga fordringar	83 013	142 061
Transaktionskonto	1 151 059	0
Borgo räntekonto	1 730 036	0
<b>Summa</b>	<b>3 192 873</b>	<b>2 399 276</b>

### NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	3 400	0
Upplupna intäkter	88 727	0
Upplupna ränteintäkter	18 307	0
<b>Summa</b>	<b>110 434</b>	<b>0</b>

### NOT 15, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Andra värdepapper	1 000 000	800 000
<b>Summa</b>	<b>1 000 000</b>	<b>800 000</b>

### NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Nordea	Löst		0	17 850 000
Nordea	Löst		0	37 100 000
Nordea	2025-03-11	1,01 %	20 125 000	20 625 000
Nordea	2024-03-20	2,51 %	25 000 000	25 000 000
Nordea	2026-03-17	0,84 %	23 500 000	23 500 000
Nordea	2024-03-15	4,24 %	34 586 000	0
Nordea	2024-03-15	4,45 %	20 114 000	0
<b>Summa</b>			<b>123 325 000</b>	<b>124 075 000</b>
Varav kortfristig del			80 200 000	55 450 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 120 825 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	0	18 278
Uppl kostn räntor	287 332	108 775
Förutbet hyror/avgifter	884 471	1 047 469
<b>Summa</b>	<b>1 171 803</b>	<b>1 174 522</b>

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	143 400 000	143 400 000

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

2024-01-01, höjdes avgiften för samtliga medlemmar med 10% för att täcka budgeterad räntekostnad och övriga ökade kostnader för 2024.

Kollektivt bostadsrättstillägg kommer inte finnas med i föreningens försäkring när denna upphandlas på nytt i början av 2024. Detta innebär att varje enskild bostadsrättsinnehavare måste teckna ett eget "BR-tillägg" i sin hemförsäkring. Bakgrund till beslut är att skadehistoriken ökat betydligt den senaste åren hos enskilda bostadsrättsinnehavare, vilket i förlängningen påverkar försäkringpremien negativt. Genom att göra denna ändring kommer föreningens försäkringbolag få betydlig färre skadeärenden samt minska föreningens kostnader.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Solna

---

Adrian Jelveh  
Ordförande

---

Eva Johanna Wretås  
Styrelseledamot

---

Patricia Mauritzson  
Styrelseledamot

---

Rolf Nilsson  
Styrelseledamot

---

Ulf Aronsson  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

KPMG AB  
Niklas Bromér  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
28.05.2024 14:44

SENT BY OWNER:  
Anna Edholm · 27.05.2024 20:46

DOCUMENT ID:  
SkLlriGVA

ENVELOPE ID:  
S1BgrlGEO-SkLlriGVA

DOCUMENT NAME:  
Brf Liljekonvaljen i Järvastaden, 769624-0329 - Årsredovisning 2023.pdf  
20 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ROLF NILSSON rolf.nilsson@ericsson.com	Signed Authenticated	27.05.2024 21:09 27.05.2024 21:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/11/02) IP: 84.217.65.51
2. PATRICIA ELISABETH MAURITZSON patricia.mauritzon@roche.com	Signed Authenticated	27.05.2024 22:01 27.05.2024 22:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/04/18) IP: 82.183.19.190
3. ADRIAN JELVEH adrian.jelveh@gmail.com	Signed Authenticated	27.05.2024 22:05 27.05.2024 22:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/07/08) IP: 84.217.65.28
4. ULF ARONSSON aronson.ulf@gmail.com	Signed Authenticated	28.05.2024 08:52 28.05.2024 08:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/01/22) IP: 194.71.19.131
5. Eva Johanna Wretås johanna.wretas@gmail.com	Signed Authenticated	28.05.2024 09:12 28.05.2024 09:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/06/06) IP: 213.115.255.78
6. Niklas Bromér niklas.bromer@kpmg.se	Signed Authenticated	28.05.2024 14:44 28.05.2024 09:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/05/24) IP: 83.226.97.115

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Liljekonvaljen i Järvastaden, org. nr 769624-0329

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Liljekonvaljen i Järvastaden för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Liljekonvaljen i Järvastaden för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

## Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, kon-solideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

## Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försum-melse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, till-lämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovis-ningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersätt-ningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättsla-gen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande gransk-ningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till disposit-ioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den

KPMG AB

Niklas Bromér

Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

28.05.2024 14:44

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 27.05.2024 20:46

DOCUMENT ID:

HJZLeBUfVA

ENVELOPE ID:

HkIHxBLME0-HJZLeBUfVA

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Liljekonvaljen i Järvastaden 2023.pdf  
2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Niklas Bromér niklas.bromer@kpmg.se	 Signed Authenticated	28.05.2024 14:44 28.05.2024 14:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/05/24) IP: 83.226.97.115

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed